



صورت جلسه

در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم به منظور تنظیم دفترچه ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۴ شهرستان بوکان، جلسه ای با حضور نمایندگان اداره امور مالیاتی، شورای شهر، سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان جهاد کشاورزی و اداره ثبت اسناد شهرستان بوکان، رأس ساعت ۱۰ روز دوشنبه مورخه ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ با دعوت قبلی در محل اداره امور مالیاتی شهرستان بوکان برگزار گردید. در این جلسه ضمن بررسی دقیق، در این خصوص با توافق اکثریت، تصمیماتی به شرح زیر اتخاذ گردید:

۱- ارزش معاملاتی اعیانی املاک به شرح جدول زیر تعیین میگردد:

ردیف	نوع ساختمان	قیمت هر متر مربع به ریال	
		به عدد	به حروف
۱	ساختمانهای تمام بتون (اسکلت، دیوار، سقف)	۲۷۰۰۰۰	دویست و هفتاد هزار ریال
۲	ساختمانهای اسکلت بتونی و اسکلت فلزی	۲۰۰۰۰۰	دویست هزار ریال
۳	ساختمانهای آجری	۶۰۰۰۰	شصت هزار ریال
۴	سوله	۱۲۰۰۰۰	یکصد و بیست هزار ریال
۵	سایر ساختمانها	۲۵۰۰۰	بیست و پنج هزار ریال

۲- ردیف ۵ بلوک ۲۳ به میزان ۵۲۰۰۰ ریال تعیین میگردد.

۳- ردیف ۱ بلوک ۲۶ به میزان ۳۰۰۰۰ ریال تعیین میگردد.

۴- ردیف ۴ بلوک ۲۷ به میزان ۳۰۰۰۰ ریال تعیین میگردد.

۵- ردیف ۵ بلوک ۳۵ به میزان ۲۵۰۰۰ ریال تعیین میگردد.

۶- سایر ردیفهای موجود در دفترچه، ضمن افزایش پنج درصدی (۵٪) نسبت به سال ۹۳، مبالغ مربوط به املاک داخل محدوده شهری به هزار ریال و املاک روستایی به ده ریال گرد گردید.

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

قسمت اول: ارزش عرصه

الف) ارزش عرصه املاک به جز املاک زراعی و باغی:

- تا ۲۰۰۰ متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.

- تا ۴۰۰۰ متر مربع مزاد بر ۲۰۰۰ متر مربع ۸۰٪ ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.

- مزاد بر ۴۰۰۰ متر مربع ۷۰٪ ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.

۱- در محاسبه ارزش املاکی که دارای ۲ بر یا بیشتر میباشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۲- ارزش عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوطه برای آن ارزش خاص تعیین نشده است برابر بالاترین ارزش معتبری است که از آن میدان منشعب میشود.

۳- ارزش املاک واقع در سراها، پاساژها و کاروانسراهای منشعب از هر خیابان، کوچه و بازار که در بلوکهای مربوطه برای آن ارزش خاص تعیین نشده است برابر با ارزش همان خیابان، کوچه یا بازار منظور شود.

۴- ارزش عرصه املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر ۶۰٪ ارزش معبری است که راه عبور ملک مورد نظر از آن منشعب میشود.

۵- ارزش املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند تا زمانی که اسناد آنها اصلاح نشده باشد تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت میباشند.

ب) ارزش عرصه املاک زراعی و باغی به شرح زیر قابل محاسبه می باشد:

۱- ارزش اراضی زراعی آبی که بوسیله قنات، چاه، رودخانه ویا سایر روشها آبیاری میشوند در هر پلاکی ثبتی تا مساحت ۱۰/۰۰۰ متر مربع برابر ۷۵٪ و مزاد بر ۱۰/۰۰۰ متر مربع برابر ۵۰٪ ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۲- ارزش اراضی زراعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰/۰۰۰ مترمربع برابر ۵۰٪ و مزاد بر ۱۰/۰۰۰ مترمربع برابر ۲۵٪ ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۳- اراضی باغی در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳/۰۰۰ مترمربع برابر ارزشهای تعیین شده و مزاد بر ۳/۰۰۰ متر مربع برابر ۷۵٪ ارزشهای تعیین شده و در بلوک مربوط محاسبه شود.

۴- ارزش آن دسته از املاک زراعی و باغی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۷۵٪ ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب میشود.

قسمت دوم: ارزش اعیانی

۱- برای محاسبه ارزش اعیانی املاک ۶۰٪ بالاترین ارزش هر متر مربع عرصه معبر مربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است) به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول ارزش معاملاتی اعیانی اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر متر مربع اعیانی قرار گیرد.

۲- در ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر ۱.۵٪ به ارزش اعیانی که مطابق بند یک فوق تعیین میگردد اضافه شود.

۳- در املاک تجاری و صنعتی ۳۰ درصد و املاک اداری و خدماتی ۲۰ درصد به ارزش اعیانی که مطابق بند یک فوق تعیین میگردد اضافه شود.

۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری معادل ۵۰ درصد ارزش اعیانی که مطابق بند (۱) فوق تعیین می‌گردد، محاسبه می‌شود.

در محاسبه ارزش اعیانی املاک، مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمیشود.

۶- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از ارزش اعیانی که مطابق بندهای فوق تعیین میگردد کسر شود.

۷- ارزش اعیانی ساختمانها، سالنها و کارگاههای نیمه تمام به شرح ذیل تعیین میگردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه میباشد. ارزش اعیانی هر طبقه براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل سه گانه ذیل محاسبه گردد.

ردیف	ساختمان	سالن‌ها و کارگاهها	درصد از کل ارزش اعیانی
۱	اسکلت	فونداسیون	۳۰
۲	سفت کاری	اسکلت	۶۰
۳	نازک کاری	دیوار کشی	۸۵

ارزش معاملاتی اعیانی

ردیف	نوع ساختمان	قیمت هر متر مربع به ریال	
		به عدد	به حروف
۱	ساختمان‌های تمام بتون (اسکلت، دیوار، سقف)	۱۰۰۰۰	یکصد هزار
۲	ساختمانهای اسکلت بتونی و اسکلت فلزی	۸۵۰۰	هشتاد و پنج هزار
۳	ساختمانهای آجری	۵۰۰۰	پنجاه هزار
۴	سوله	۵۵۰۰	پنجاه و پنج هزار
۵	سایر ساختمانها	۲۰۰۰	بیست هزار

توضیح:

(۱) جهت محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی ساختمانهای انبار، کارگاه و توقفگاه از ردیف ۳ جدول ارزش معاملاتی اعیانی استفاده گردد.

(۲) جهت محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی سالن‌های پرورش دام و طیور و آبزیان ۴۰٪ قیمت مندرج در ردیف ۳ جدول ارزش معاملاتی اعیانی ملاک عمل می‌باشد.

(۳) ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال می‌باشد و ارزش معاملاتی محاسبه شده ملک به هزار ریال گرد شود.

بسمه تعالی

نحوه محاسبه عوارض نوسازی و زیاله

- ۱- محاسبه عوارض نوسازی تاثیر مستقیم از دفترچه ارزش معاملاتی املاک دارد که در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیتهای مستقیم با حضور نمایندگان اداره امور مالیاتی، شورای شهر، سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان جهاد کشاورزی و اداره ثبت اسناد شهرستان تنظیم میگردد.
- ۲- عوارض نوسازی عبارت است از مجموع ارزش عرصه و ارزش اعیان که ارزش هر متر مربع عرصه برابر ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی محاسبه میگردد.
- ۳- و ارزش هر متر مربع اعیان از جدول ارائه شده در دفترچه مذکور محاسبه می گردد که در ذیل آمده است.

ردیف	نوع ساختمان	قیمت هر متر مربع به ریال
۱	ساختمان های تمام بتون (اسکلت، دیوار، سقف)	۲۷۰۰۰۰
۲	ساختمانهای اسکلت بتونی و اسکلت فلزی	۲۰۰۰۰۰
۳	ساختمانهای آجری	۶۰۰۰۰
۴	سوله	۱۲۰۰۰۰
۵	سایر ساختمانها	۲۵۰۰۰

- ۴- لازم به ذکر است ارزش اعیانی هر طبقه با توجه به کاربریهای اصلی و فرعی هر طبقه مجزا محاسبه میگردد و قیمت اسکلت برای محاسبه ارزش اعیانی نسبت به ظرایب کاربریها در هر طبقه متفاوت است.
- ۵- برای محاسبه ارزش اعیانی املاک به هر متر مربع ۶۰ درصد ارزش معاملاتی عرصه ملک به مبالغ جدول فوق افزوده می شود.
- ۶- در ساختمانهای مسکونی و اداری بالای ۴ طبقه از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه ۱.۵٪ به ارزش اعیانی محاسبه شده در بند ۴ اضافه می گردد.
- ۷- در املاک تجاری و صنعتی ۳۰ درصد و املاک اداری و خدماتی ۲۰ درصد به ارزش اعیانی بند ۴ افزوده می شود.
- ۸- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری ۵۰ درصد ارزش اعیانی بند ۴ لحاظ می گردد.
- ۹- به ازای هر سال قدمت تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲ درصد از ارزش محاسبه شده بند ۴ کسر می گردد.
- ۱۰- ارزش اعیانی ساختمانهای نیمه تمام با توجه به مرحله ساختمانی بر اساس جدول ذیل محاسبه میگردد.

ردیف	ساختمان	سالنها و کارگاهها	درصد از کل ارزش اعیانی
۱	اسکات	فونداسیون	۳۰
۲	سفت کاری	اسکلت	۶۰
۳	نازک کاری	دیوار کشی	۸۵

۱۱- عوارض نوسازی = (ارزش عرصه + ارزش اعیان) * (۱.۵٪ = ضریب سال)

۱۲- عوارض پسماند = ۷۵ درصد بند ۱۰

ارزش اعیان	ارزش نهایی اسلکت در محاسبه	تخفیف ضریب کاربری فرعی	تخفیف ۰.۲ قدمت	تخفیف ۰.۲	افزایش ضریب اصلی کاربری	ظریب کاربری فرعی	ظریب کاربری اصلی	افزایش ۶۰ درصد ارزش یک متر عرصه	قیمت اسلکت طبق دفترچه	قدمت	تاریخ احداث کاربری	مساحت کاربری	کاربری اصلی / نوع استفاده فرعی	طبقه	
۱۲۲۱۵۳.۷۹۸۰۰.۷ = ۹۸۵۷۸۱۱.۴۹۸۶	۱۲۲۱۵۳.۷۹۸	۲۴۴۳۰.۷۵۹۶- (۰.۵*۲۴۴۳۰.۷۵۹۶) = ۱۲۲۱۵۳.۷۹۸	۳۳۰۱۴۵.۴- (۱۳*۰.۲*۳۳۰۱۴۵.۴)=۲ ۴۴۳۰.۷۵۹۶ = ۱۲۲۱۵۳.۷۹۸	(۲۵۳۹۵۸+۰.۶*۸۹۹۳ ۳۲۵۳۹۵۸)= ۳۳۰۱۴۵.۴	۰.۵	۰.۳	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۸۰.۷	تجاری / انباری	۱.۰.۱		
۱۸۷۹۲۸.۹۲۵۰=۹۳ ۹۴۴۶	۱۸۷۹۲۸.۹۲	۰ ۷۹۲۸.۹۲	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۱۳*۲۵۳۹۵۸)=۱۸ ۷۹۲۸.۹۲	۰	۰	۰	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۵۰	مسکونی / مسکونی	۱.۰.۱		
۱۸۷۹۲۸.۹۲*۱۸=۳۳ ۸۲۷۲۰.۵۶	۱۸۷۹۲۸.۹۲	۰ ۷۹۲۸.۹۲	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۱۳*۲۵۳۹۵۸)=۱۸ ۷۹۲۸.۹۲	۰	۰	۰	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۱۸	مسکونی / خریشته	۲		
۱۵۲۳۷۴.۸*۲۲۹.۷۶ =۳۵۰.۹۶۳۴.۰۴۸	۱۵۲۳۷۴.۸	۰ ۳۳۷۴.۸	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۲۲۰*۲۵۳۹۵۸)=۱۵ ۳۳۷۴.۸	۰	۰	۰	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۷۳=۲۰	۷۳/۰۳/۳۰	۲۲۹.۷۶	مسکونی / مسکونی	۱		
۱۵۲۳۷۴.۸*۲۲۸=۱۹ ۵۰۳۷۷۴.۴	۱۵۲۳۷۴.۸	۰ ۳۳۷۴.۸	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۲۲۰*۲۵۳۹۵۸)=۱۵ ۳۳۷۴.۸	۰	۰	۰	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۷۳=۲۰	۷۳/۰۳/۳۰	۱۲۸	مسکونی / مسکونی	۰		
۲۴۴۳۰.۷۵۹۶*۱۲۱.۵ =۲۹۶۸۳۳۷۲.۹۱۴	۲۴۴۳۰.۷۵۹۶	۰ ۳۳۷۴.۸	۳۳۰۱۴۵.۴- (۱۳*۰.۲*۳۳۰۱۴۵.۴)=۲ ۴۴۳۰.۷۵۹۶ = ۳۳۰۱۴۵.۴	(۲۵۳۹۵۸+۰.۶*۸۹۹۳ ۳۲۵۳۹۵۸)= ۳۳۰۱۴۵.۴	۰	۰.۳	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۱۲۱.۵	تجاری / مغازه	۰		
۱۸۷۹۲۸.۹۲*۱۸.۵ =۳۴۷۶۸۵.۰۲	۱۸۷۹۲۸.۹۲	۰ ۷۹۲۸.۹۲	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۱۳*۲۵۳۹۵۸)=۱۸ ۷۹۲۸.۹۲	۰	۰	۰	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۱۸.۵	مسکونی / مسکونی	۰		
۹۳۹۶۴.۴۶*۵۸.۶=۵ ۵۰۶۲۷۵.۱۶۴	۹۳۹۶۴.۴۶	۱۸۷۹۲۸.۹۲- (۰.۵*۱۸۷۹۲۸.۹۲)= ۹۳۹۶۴.۴۶	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۱۳*۲۵۳۹۵۸)=۱۸ ۷۹۲۸.۹۲	۰	۰	۰.۵	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۵۸.۶	مسکونی / پارکینگ	۰		
۹۳۹۶۴.۴۶*۱۸۹.۷۲ = ۱۷۸۲۶۸۰۰.۷۵۲۸	۹۳۹۶۴.۴۶	۱۸۷۹۲۸.۹۲- (۰.۵*۱۸۷۹۲۸.۹۲)= ۹۳۹۶۴.۴۶	۲۵۳۹۵۸- (۰.۲*۱۳*۲۵۳۹۵۸)=۱۸ ۷۹۲۸.۹۲	۰	۰	۰.۵	(۲۰۰۰۰۰+ ۰.۶*۸۹۹۳)=۲۵۳۹۵ ۸	۲۰۰۰۰۰	۸۶-۸۳=۱۳	۸۳/۰۳/۳۰	۱۸۹.۷۲	مسکونی / انباری	۰-۱		
مجموع ارزش اعیان کل طبقات = ۱۳۳۶۲۸۶۶۱.۶										قیمت منطقه		مساحت عرصه		ارزش اعیان	
مجموع ارزش اعیان کل طبقات = ۱۳۳۶۲۸۶۶۱.۶ + ارزش اعیان عرصه (۳۰۶۲۲۰۶۴.۳) = ۱۳۶۶۹۰۸۶۱.۹										۱۸۹۳۰		۳۴۰.۵۱		ارزش اعیان	
خالص نوسازی (۰.۰۱۵) * ۱۳۶۶۹۰۸۶۱.۹ = ۱۸۴۷۸۲۰.۶										۱۸۹۳۰		۳۴۰.۵۱		ارزش اعیان	
خالص نوسازی (۰.۰۷۵) * ۱۸۴۷۸۲۰.۶ = ۱۳۷۵۸۶.۵										۱۸۹۳۰		۳۴۰.۵۱		ارزش اعیان	
مجموع ارزش اعیان کل طبقات = ۱۳۳۶۲۸۶۶۱.۶ + ۱۳۷۵۸۶.۵ = ۱۳۵۰۰۴۵۳.۱										۱۸۹۳۰		۳۴۰.۵۱		ارزش اعیان	